

Văn bản về nhà đất có thể cân ki lô, lạc hậu nhưng vẫn tồn tại

Phó giám đốc Sở tư pháp, ông Nguyễn Đức Chính nhìn nhận "Chúng tôi cũng không muốn khó dễ, nhưng văn bản pháp luật về nhà đất có thể cân bằng...ki lô. Thật khó trong việc bảo tôi rà soát, bởi vì ngay QĐ 6280 và 1488 của UBNDTP cũng chưa phân biệt rõ quyền sở hữu với căn cứ chứng minh quyền sở hữu. Do vậy nếu xét kỹ 16 loại sở hữu nhà được kê trong QĐ 6280, sẽ thấy có những loại không có ở thực tế". Trưởng phòng công chứng số 2, ông Phạm Văn Cheo đã cho rằng nhiều công chứng viên rất ngại khi chứng nhận các hợp đồng, chữ ký...về nhà đất, vì bản thân họ chưa thể hiểu và kiểm soát hết nội dung.

Cả hai giám đốc Nguyễn Minh Dũng (Sở nhà đất), và Huỳnh Phú Sang, (Sở địa chính) đều chung ý kiến là mặc dù tự thân các sở đã chú trọng cải cách một số khâu then chốt trong quản lý hành chính, nhưng việc điều phối giữa các khâu, các công đoạn của trình tự thủ tục hành chính cần thiết một sự cầm chừng năng động ở cấp UBNDTP. Bởi hiện các bước thủ tục, kể cả những loại giấy tờ ở quy trình thủ tục đó đều được xác lập trên cơ sở quy định luật pháp như trình tự thủ tục thuê đất của dự án đầu tư nước ngoài là căn cứ Nghị định 191/CP ngày 28.12.1993, với dự án đầu tư trong nước là theo Quyết định 1295/QĐ UB - QLĐT ngày 27.8.1993. Do vậy, để cải tiến các trình tự thủ tục này, về cơ bản thuộc thẩm quyền Quốc hội trong việc sửa đổi những văn bản pháp luật gốc.

"Chúng tôi không muốn làm phiền dân, nhưng một mình chúng tôi không thể làm khác được. Sai luật là chết!". Cả hai lãnh đạo cao nhất của Sở nhà đất và Sở địa chính đều thừa nhận thực tế này tại buổi làm việc với Ban pháp chế Hội đồng nhân dân thành phố, ngày 26.11.1996 trong khuôn khổ đợt giám sát về tình hình cải tiến thủ tục hành chính, chống tham nhũng và hoạt động thực thi pháp luật ở TP.HCM.

Dân kêu cũng có lý và chúng tôi thì quá tải

Ông Võ Kim Cương, Phó kiến trúc sư trưởng TP phụ trách về pháp chế, phát biểu: "Nhà nước đặt ra quá nhiều nội dung quản lý. Cấp phép xây dựng phải qua 8 quy trình nghiệp vụ, 37 loại văn bản. Quản lý xây dựng đô thị có 9 cửa chính và nhiều cửa phụ khác. Văn bản pháp quy lại chưa chặt chẽ. Dân kêu cũng có lý và chúng tôi thì quá tải".

Giám đốc Sở nhà đất Nguyễn Minh Dũng cho biết hiện nay quy trình xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (QSHNO) và quyền sử

CẢI CÁCH HÀNH CHÍNH VỀ NHÀ, ĐẤT, XÂY DỰNG Ở TP.HCM

MINH TÂM

dụng đất ở (QSDĐO) gồm bốn bước: Bước 1, đương sự đến Phòng quản lý đô thị (với nội thành), hoặc Phòng xây dựng giao thông vận tải (với ngoại thành) mua bộ hồ sơ có kèm bản hướng dẫn. Bước 2, đến UBND phường, xã chứng nhận đơn. Bước 3, trở lại Phòng quản lý đô thị, hoặc Phòng xây dựng - GTVT nộp hồ sơ. Nơi đây sẽ yêu cầu: đăng bố cáo trên báo, vẽ sơ đồ hiện trạng vị trí nhà; kẻ đồ sẽ thẩm tra, xin ý kiến Văn phòng kiến trúc sư trưởng TP về quy hoạch đô thị, chuyển hồ sơ đến Sở địa chính để yêu cầu cung cấp bản đồ hiện trạng vị trí đất...Bước 4, đương sự đến Sở nhà đất nộp toàn bộ hồ sơ đã được giải quyết. Sở trình UBNDTP ký công nhận QSHNO, QSDĐO.

TP.HCM có 90.000 căn nhà thuộc sở hữu nhà nước (SHNN), tính đến ngày 15.11.1996, Sở nhà đất đã trình duyệt UBNDTP bán 3.497 căn, trong đó 3.393 căn đã ký quyết định bán. Tất cả quy trình này tuân thủ Nghị định 61/CP, phải qua 12 bước, mất 48 ngày, không kể thời gian người mua trả tiền và đóng trước bạ.

Giám đốc Sở địa chính Huỳnh Phú Sang thừa nhận: một hồ sơ xin cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, dân phải đến Sở địa chính ít nhất 5 lần. Thủ tục giao đất, thuê đất cho chủ đầu tư trong nước đang giữ kỷ lục về trình tự, gồm 15 bước: (1). lựa chọn địa điểm và khảo sát sơ bộ. (2). nộp tại Văn phòng kiến trúc sư trưởng để xin ý kiến chấp thuận quy hoạch. (3). nộp tại UBND phường, xã (sau khi UBNDTP duyệt quy hoạch). (4). nộp tại UBND quận, huyện để thuận về nguồn gốc đất, và phương án đền bù. (5). nộp tại Sở chuyên ngành để thuận về ngành xin đầu tư. (6). nộp tại Sở kế hoạch và đầu tư để xin duyệt dự án. (7). UBNDTP duyệt dự án. (8). xin duyệt về môi trường và phòng cháy chữa cháy. (9). nộp toàn bộ tại Sở địa chính để lập bản đồ thu hồi thuê (giao) đất. (10). trình UBNDTP cấp quyết định thuê (giao) đất. (11). trình Tổng cục địa chính, nếu dự án trên một hecta. (12). trình chính phủ nếu dự án thuộc thẩm quyền của chính phủ. (13). xin duyệt tiền thuê đất, hoặc tiền sử dụng đất tại ngành thuê TP. (14). nộp các chứng từ về tiền sử dụng đất, hoặc thuê đất tại Sở địa chính. (15). trình UBNDTP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng thuê đất. Khi hoàn tất trình tự này, sẽ nhận được giấy

phép đầu tư trong nước - quyết định thuê (giao) đất - hợp đồng thuê đất - giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài vấn đề thủ tục hành chính, một khía cạnh cũng đáng quan tâm là sự quá tải về công việc đang có chiều hướng gia tăng: Sở nhà đất trung bình phải tiếp 450 lượt người/ngày, với biên chế cơ quan 70 người. Sở địa chính có 200 - 300 lượt người/ngày, bình quân mỗi ngày giải quyết 44 hồ sơ...

Bớt của hay rút ngắn quy trình?

Văn phòng kiến trúc sư trưởng TP đặt vấn đề tại sao không giảm bớt nội dung quản lý của nhà nước? Trước tiên, hãy giao thêm quyền và trách nhiệm cho chủ đầu tư, cho người thiết kế, thi công công trình. Hiện nay, có nhiều việc làm "ngược" là có dự án đầu tư rồi mới làm quy hoạch, khiến quy hoạch mang ý nghĩa chạy theo dự án, để ra làm sự chấp vá, tạo cảm giác phức tạp hóa đối với nhân dân.

Sở nhà đất nêu ba giải pháp cải cách hành chính trong quy trình QSHNO và QSDĐO. Thứ nhất, sớm có chủ trương chính sách hệ thống hóa, cập nhật hóa những văn bản về nhà các loại để giải quyết dứt điểm một số vụ khiếu kiện kéo dài. Thứ hai, phân công phân cấp hợp lý việc giải quyết khiếu kiện; thứ ba, đơn giản hóa quy trình để rút ngắn thời gian giải quyết việc cấp chứng nhận QSHNO, QSDĐO.

Sở địa chính thì từ hiện thực "một hồ sơ đến Sở địa chính phải qua 2 lần do, 2 lần vẽ đều do Sở thực hiện. Nhưng "vẽ" là do theo quy trình QĐ6280 (Sở tư pháp chỉ chấp nhận bản vẽ của Sở địa chính, mặc dù khâu thủ tục này thuộc trình tự quận, huyện đo đạc sơ bộ chuyển lên Sở tư pháp). Còn "do" là làm thay kiến trúc sư trưởng TP, vì nơi đó không nắm được những chi tiết cụ thể, đã đề nghị việc rút ngắn do đạc 1 lần thay vì 2 lần như hiện nay. Ngoài ra, thẩm định dự án đầu tư đồng thời với việc xét duyệt quy hoạch vị trí khu đất, hay trình UBNDTP cấp quyết định thuê (giao) đất đồng thời với cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thay cho công đoạn trình 2 lần như hiện nay)...

Theo kế hoạch thì từ ngày 1.1.1997, các Sở nhà đất, địa chính, kế hoạch - đầu tư, xây dựng sẽ tập trung một đầu mối nhận hồ sơ tại UBND TP.HCM